

PRAKTIJKVOORBEELD RECREATIEWONING ZONDER VERHUUR (eerste woning)
(nota toekomstig stelsel box 3 d.d. 8 september 2023)

Check op billijkheid en redelijkheid van de nieuwe regeling

Alle bedragen zijn gebaseerd op het kalenderjaar 2022. Alle bedragen/gegevens zijn aantoonbaar en in overeenstemming met de realiteit; geheel en al gebaseerd op de bestaande (Nederlandse) situatie van mijn eigen recreatiewoning

Mijn situatie

Recreatiewoning in eigen bezit; WoZ waarde 252 kEuro. De woning wordt niet verhuurd, er zijn geen inkomsten; dus uitsluitend voor prive gebruik. Onze aanwezigheid in de woning is 26 % per jaar (ca. 14 weken), gemiddeld over de afgelopen 5 jaar; deze aanwezigheid vindt over het gehele jaar plaats ad random.

Huidige belastingdruk op deze recreatiewoning

De vermogensbelasting volgens de vigerende systematiek/belastingwet (uitsluitend gerelateerd aan deze woning) bedraagt : 2.40 kEuro/jaar

Overige belastingen (ter informatie)

| | | | |
|---|---|------|------------|
| - OzB gemeente | : | 0.26 | kEuro/jaar |
| - Forensenbelasting gemeente | : | 0.79 | kEuro/jaar |
| - Overdrachtsbelasting over 10 jaar uitgesmeerd | : | 0.45 | kEuro/jaar |

(gebaseerd op koopsom in 2017)

De totale belastingdruk bedraagt derhalve : 3.90 kEuro/jaar

Voorgestelde belasting op dit vermogen

Volgens de nieuw voorgestelde systematiek zal de forfaitaire vermogensbelasting 2.1 - 3.1 kEuro gaan bedragen (afhankelijk van de variant); dus iets hoger dan nu. Dit lijkt dus geen groot verschil met de huidige situatie.

Maar aangezien de toekomstige wetgeving bedoeld is om de vermogensheffingen een betere afspiegeling te laten zijn van de in werkelijkheid behaalde rendementen, heb ik in de volgende paragraaf objectief berekend wat een meer realistisch rendement is.

Realistisch genoten rendement uit de recreatiewoning bij uitsluitend eigen gebruik

Volgens de nieuw voorgestelde methode bedraagt het forfaitair berekende "genoten rendement" voor uitsluitend eigen gebruik van dit object gemiddeld ca. 10 kEuro/jaar (ca. 4 % van de OzB waarde).

Een meer objectieve berekening van het "genoten rendement" verloopt als volgt.

Een naastgelegen woning (zelfde type woning, zelfde ligging) wordt (door een andere uitbater) commercieel verhuurd. De jaargemiddelde verhuurprijs is ca. 1 kEuro/week. Bij 14 weken huur gemiddeld over het jaar, zouden bij commercieel huren van dit object de kosten 14 kEuro/jaar bedragen; met een eigen recreatiewoning wordt dit bedrag bespaard ("rendement").

De instandhoudingskosten van deze eigen woning (vaste lasten, huidige belastingen en de kosten van financiering) bedragen 11 kEuro/jaar.

Het commercieel "genoten voordeel" bedraagt dus netto 3 kEuro/jaar (ruim 1 % van de OZB waarde); dus aanzienlijk minder dan de voorgestelde forfaitaire waarde.

Conclusie t.a.v. voorstel belastingheffing "1e woning in box 3"

De nieuw voorgestelde rekenmethode leidt in deze situatie (recreatiewoning voor eigen gebruik) in mijn geval tot een onbillijk hoge belastingdruk, aangezien de forfaitaire voorgestelde "voordelen" niet in overeenstemming zijn met de realiteit; het echt aantoonbare rendement is slechts 30 % van de forfaitaire berekende bedragen.

Mijns inziens voldoet daarom in deze situatie, de nieuwe regeling niet aan de eisen van redelijkheid en billijkheid.

Mocht men toch willen vasthouden aan de forfaitaire methode dan stel ik in deze situatie voor om de forfaitaire waarde naar ca.1 % te verlagen.

5 oktober 2023